

NOTITIE

Project Branding en Strandhotel Cadzand-Bad
Onderdeel Verkeer: Bepalen aantal parkeerplaatsen en toets onderzoeken bestemmingsplan
Code CTZ|P01|N001|def
Datum 23 april 2013

Achtergrond

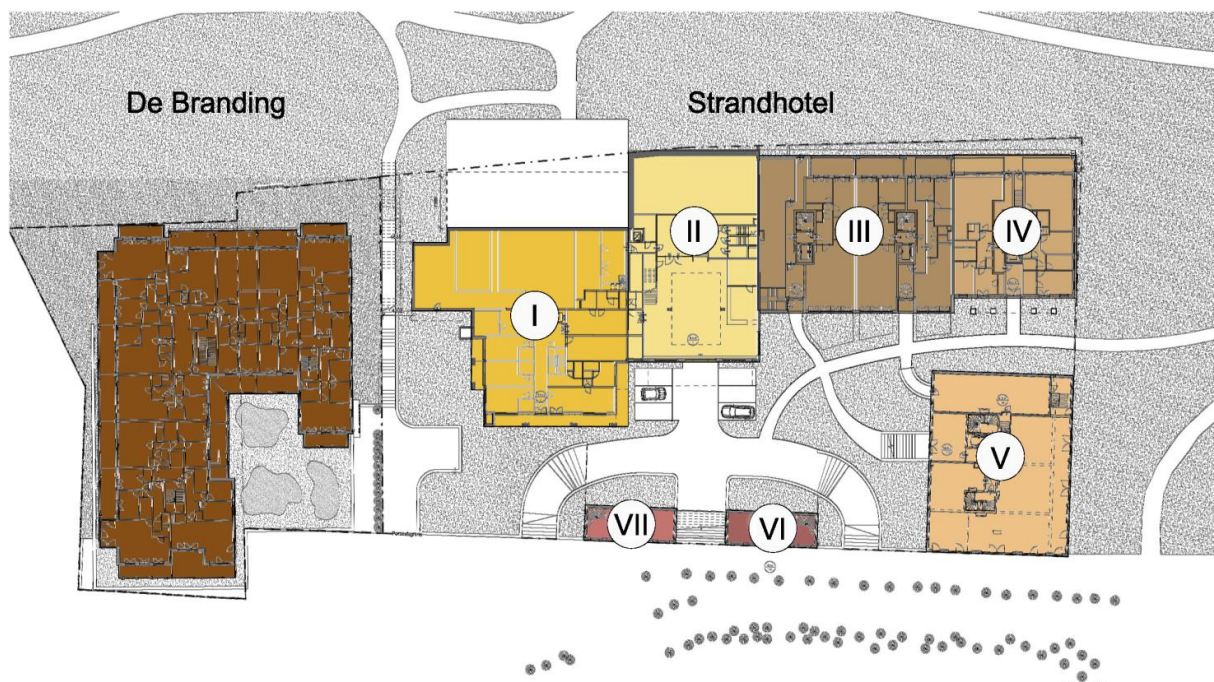
In Cadzand-Bad (gemeente Sluis) worden de volgende ontwikkelingen voorbereid:

De Branding

Bouw van 54 recreatieve appartementen op de locatie van het huidige restaurant De Branding Cadzand-Bad. het bestaande restaurant wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats worden 54 appartementen, een commerciële ruimte voor detailhandel en horeca van 350 m2 BVO op de begane grond en een ondergrondse parkeergarage gebouwd.

Strandhotel

De ontwikkeling van het Strandhotel betreft de verbouwing van het bestaande hotel en de nieuwbouw van hotelkamers, appartementen, commerciële ruimtes en een ondergrondse parkeergarage. In de huidige situatie heeft het hotel 38 kamers. De bestaande hotelkamers worden gerenoveerd. In de toekomstige situatie heeft het hotel in totaal 70 hotelkamers, waarvan er 1 als bedrijfswoning in gebruik wordt genomen¹. Daarnaast worden er 62 appartementen, een ontbijtzaal, 2 commerciële ruimtes en een ondergrondse parkeergarage gebouwd.



¹ Voor de parkeerberekening wordt uitgegaan van gebruik als hotelkamer. De normering voor kamer of gebruik als woning is in dit geval immers gelijk.

Vraag aan d'Haens advies

Aan d'Haens advies is gevraagd in beeld te brengen hoeveel parkeerplaatsen voor deze ontwikkeling benodigd zijn. Voor de bestemmingsplanprocedure zijn enkele aanvullende onderzoeken uitgevoerd waarbij verkeersgegevens als input zijn gebruikt. Gevraagd is om te bepalen of hierbij de juiste cijfers zijn gebruikt. In deze notitie staan onze bevindingen weergegeven.

Verkeersgegevens in aanvullende onderzoeken

Als basis voor de verkeersgegevens is men uitgegaan van de resultaten MER Cavelot. Dit is op zich een goede insteek. In deze MER-procedure is gebruik gemaakt van recente verkeerstellingen. Men verwijst voor de verkeersproductie- en attractie van de nieuwe ontwikkelingen naar de website www.verkeersgeneratie.nl. Dit is een rekenhulpmiddel gebaseerd op de toenmalige CROW-publicaties 272 en 256 (inmiddels vervangen door CROW publicatie 317). Het is echter niet duidelijk welke input is gehanteerd:

- Er is kennelijk gerekend met aantal kamers en aantal m² bvo commerciële ruimte. Heeft men hiervoor kencijfers van een restaurant, een winkel, of een andere voorziening gebruikt;
- Dubbelgebruik: hotelgasten maken ook gebruik van de voorzieningen, is hier rekening mee gehouden.

Er is in ieder geval worstcase gerekend. Men hanteert de worstcase-oplossing uit de MER Cavelot. Daarnaast telt men 100% de nieuwe ontwikkelingen op bij de MER-uitkomsten, terwijl hierin ook al rekening is gehouden met diverse ontwikkelingen in Cadzand-Bad (en mogelijk dus ook met De Branding en Strandhotel).

Uitgangspunten parkeren

In het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad *Natuurlijk Stijlvol* zijn gemeentelijke parkeernormen opgenomen voor de ontwikkelingen in Cadzand-Bad:

functie	parkeernorm		aandeelbezoek
woning / appartement	1,2	per woning	0,3 pp per woning
hotel	1,2	per kamer	
winkels	3,2	per 100 m ² bvo	80%
café, bar, disco, restaurant	5,0	per 100 m ² bvo	90%

In Nederland wordt bij realisatie van verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom vaak gebruik gemaakt van de aanbevelingen zoals opgenomen in de ASVV 2012. Hierin staan ook parkeerkencijfers, verder toegelicht in CROW publicatie 317. Deze kencijfers zijn niet ontwikkeld als norm. Ze zijn ontwikkeld als hulpmiddel voor ontwerpers om een orde van grootte uit te rekenen voor het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Parkeernormen geven het aantal parkeerplaatsen (bij een bestemming) aan. Dit mag niet worden over- of onderschreden. Gemeenten kunnen zelf parkeernormen vaststellen, bijvoorbeeld op basis van de kencijfers. De gemeente Sluis heeft voor Cadzand-Bad parkeernormen vastgesteld. Deze zijn dus leidend. Wel hebben we met behulp van de kencijfers een controle uitgevoerd of de gehanteerde parkeernorm "logisch" is. De kencijfers zijn verdeeld naar stedelijkheidsgraad en locatie (bijvoorbeeld centrum). De gemeente Sluis is een niet stedelijke gemeente conform de CBS-gegevens. De locaties "De Branding" en "Strandhotel" zijn gelegen in het centrum van Cadzand-Bad.

Nu volgend een toelichting of de gehanteerde norm overeenkomt met de kencijfers zoals het CROW deze hanteert.

Woning/appartement (norm Cadzand-Bad 1,2 pp per woning)

De CROW kencijfers gaan uit van drie typen woningen: duur, midden en goedkoop. Voor het centrum van Cadzand-Bad (centrum, niet stedelijk) wordt een kencijfer gehanteerd van minimaal 0,9 en maximaal 2,0 parkeerplaatsen per woning/appartement. Opgemerkt dient te worden dat het hier permanente woonruimte betreft, terwijl in Cadzand-Bad juist vaker sprake zal zijn van recreatief gebruik. Hiermee rekening houdend is het acceptabel dat een norm meer richting de minimumgrens van de CROW-kencijfers wordt gehanteerd.

De grootte van de appartementen in deze plannen maakt duidelijk dat deze gebruikt zullen worden door (oudere en/of) jongere koppels of kleine gezinnen. In nagenoeg alle gevallen zal per appartement één auto worden gebruikt.

Advies: realiseer per appartement 1 gereserveerde parkeerplaats. Per appartement wordt 0,2 extra parkeerplaats gerealiseerd, deze kunnen gebruikt worden door bezoekers, maar ook door niet hotel/complex-gasten die gebruik maken van de hierin opgenomen voorzieningen (dubbelgebruik).

Hotel (norm Cadzand-Bad 1,2 pp per woning)

Voor een hotel (5 sterren) wordt een kencijfer gehanteerd van minimaal 4,7 en maximaal 6,3 parkeerplaats per 10 kamers (0,47 – 0,63 per kamer). Gelet op de beperkte bereikbaarheid van Cadzand-Bad per openbaar vervoer is het wenselijk een hoger kencijfer aan te houden. Een cijfer van 1,2 parkeerplaats per hotelkamer is fors hoger, nagenoeg het dubbele van de maximale richtlijn. Iedere kamer heeft 1 parkeerplaats, 0,2 per kamer resteert voor personeel en niet hotel-gasten die gebruik maken van in het hotel opgenomen voorzieningen. In het document *Natuurlijk Stijlvol* staat opgenomen dat personeel gebruik dient te maken van het parkeeraanbod in de bestaande kern. Dit betekent dat 0,2 parkeerplaats per kamer beschikbaar is voor niet hotelgasten die gebruik maken van de voorzieningen.

Advies: realiseer per 10 hotelkamers 0,63 parkeerplaats. Door in de berekening uit te gaan van een niet stedelijk gebied wordt reeds rekening gehouden met een beperkte bereikbaarheid per openbaar vervoer.

Winkels (norm Cadzand-Bad 3,2 pp per 100 m2 bvo)

De CROW-kencijfers verdelen winkels onder in o.a. binnenstad of hoofdwinkelcentrum, buurt- en dorpscentrum, wijkcentrum, supermarkt, etc.. Deze indeling volgend kunnen winkels in Cadzand-Bad ondergebracht worden in de categorie buurt- en dorpscentrum. Dit betekent een kencijfer van 2,4 – 4,4 parkeerplaats per 100 m2 bvo. De 3,2 valt hier dus binnen. Gelet op het huidige winkelaanbod in Cadzand-Bad is het echter de vraag of dit een terecht getal is. Het merendeel van de winkels is gericht op verblijfstoeristen (in hotels, appartementen, etc.) en dagtoeristen die het strand bezoeken. Hiervoor zijn geen aparte parkeerplaatsen noodzakelijk. De klanten zijn immers al in Cadzand-Bad en parkeren bij hun verblijf (hotel/appartement) of op de strandparkings.

Advies: minimaal kengetal volgen in verband met te verwachten combinatiebezoek. Realiseer per 100 m2 bvo 2,4 parkeerplaats.

Café, bar, disco, restaurant (norm Cadzand-Bad 3,2 pp per 100 m2 bvo)

De kencijfers verdelen deze categorie onder, waarbij o.a. café/bar/cafeteria ,restaurants en discotheken een eigen categorie vormen. Voor cafés e.d. wordt een kencijfer van 5,0-7,0 gehanteerd. Voor restaurants 10,0-12,0 parkeerplaats per 100 m2 bvo. De norm van 5,0 is op deze wijze gezien erg laag. Indien we bedenken dat vele gasten reeds in Cadzand-Bad verblijven (hotelgasten, strandbezoekers, etc.) is de norm van 5,0 echter meer dan acceptabel.

Advies: in dit project is sprake van een restaurant en commerciële ruimte die als horeca kan worden benut. Indien we hier de norm van 5,0 hanteren zitten we lager dan de CROW-kencijfers. Dit is echter terecht gezien een naar verwachting aanzienlijk deel van de klanten bestaat uit gasten van het hotel.

Beoordeling aantal parkeerplaatsen De Branding en Strandhotel

Als bijlage bij deze notitie is een Excelbestand gevoegd met daarin een parkeerberekening. Per gebouw (De Branding afzonderlijk, Gebouw I,II,III,IV,V,VI en VII is Strandhotel) is aan de hand van de parkeernorm zoals opgenomen in Bijlage 10 *Natuurlijk Stijlvol* het aantal parkeerplaatsen bepaald. Vervolgens is aan de hand van het hiervoor beschreven advies een nieuwe berekening gemaakt. De samenvattende resultaten staan in onderstaand overzicht weergegeven.

	Norm Cadzand-Bad	Advies	Verschil
De Branding	82	82	0
Strandhotel	223	177	46

De Branding

Functie	Eenheid	Opp(m2)	Aantal	BIJLAGE 10		Advies	
				Sleutel	Aantal	Sleutel	Aantal
App. Permanent	/app.	-	54	1,2	64,80	1,2	64,80
Hotel	/kamer	-	0	1,2	0,00	0,63	0,00
Winkels	/100 m2 bvo	0	-	3,2	0,00	2,4	0,00
Restaurant	/100 m2 bvo	350	-	5	17,50	5	17,50
Wellness	/100 m2 bvo	0	-	0	0,00	0	0,00

Totaal		82,30		82,30
		82		82

Strandhotel

Functie	Eenheid	Opp(m2)	Aantal	BIJLAGE 10		Advies	
				Sleutel	Aantal	Sleutel	Aantal
App. Permanent	/app.	-	62	1,2	74,40	1,2	74,40
Hotel	/kamer	-	70	1,2	84,00	0,63	44,10
Winkels	/100 m2 bvo	150	-	3,2	4,80	2,4	3,60
Zak. Dienstv.	/100 m2 bvo	650	-	3,2	20,80	2,4	15,60
Restaurant	/100 m2 bvo	775	-	5	38,75	5	38,75
Wellness	/100 m2 bvo	1368,31	-	0	0,00	0	0,00

Totaal		222,75		176,45
		223		177

Dubbelgebruik

In de beoordeling van het aantal benodigde parkeerplaatsen is geen rekening gehouden met eventueel dubbelgebruik. Dit is op twee manieren mogelijk:

- Voorzieningen worden op verschillende tijdstippen gebruikt, een parkeerplaats kan bijvoorbeeld overdag worden gebruikt door winkelend publiek en in de avondperiode door bewoners;
- Bezoekers maken gebruik van meerdere voorzieningen: bijvoorbeeld hotelgasten maken gebruik van het restaurant. De auto staat reeds op een parkeerplaats en voor het bezoek aan het restaurant is vervolgens geen extra parkeerplaats benodigd.

De eerste vorm van dubbelgebruik is niet van toepassing. Gebruikers van de appartementen en hotelgasten verblijven grotendeels in het complex of in Cadzand-Bad (strand of dorp). Het merendeel van de auto's zal dus gedurende het verblijf in de parkeergarage blijven. Het restaurant, het hotel en de winkels kennen gedeeltelijk gelijke openingstijden waardoor ook hier dubbelgebruik nauwelijks een rol speelt.

De tweede vorm van dubbelgebruik is wel aanwezig:

- Het restaurant wordt grotendeels gebruikt door hotelgasten;
- Commerciële ruimte kan gecombineerd met hotel worden gebruikt;
- De winkels worden gebruikt door verblijfstoeristen en dagrecreanten die al in Cadzand-Bad zijn (deze winkels zijn geen specifieke bestemming, geen doel op zich).

De wellnessvoorziening wordt alleen gebruikt door hotelgasten en is niet openbaar toegankelijk. Uit bovenstaande blijkt dat het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen op basis van dubbelgebruik naar beneden kan worden bijgesteld. Om een exact aantal hieraan te koppelen is nadere informatie nodig over de exacte invulling van de diverse voorzieningen. Met het advies om voor het restaurant een lage norm/kencijfer te hanteren wordt hier bijvoorbeeld wel op ingespeeld.

Conclusie

82 parkeerplaatsen voor De Branding en 223 parkeerplaatsen voor Strandhotel zijn benodigd conform de parkeernorm Cadzand-Bad. Dit betekent dat in het totale plan 305 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

De controleberekening aan de hand van CROW-kencijfers levert 82 parkeerplaatsen voor de Branding en 177 voor het Strandhotel op. In totaal komt dit neer op 259 parkeerplaatsen. Hieruit kunnen we concluderen dat de parkeernorm zoals gehanteerd voor dit project strenger zijn dan op basis van CROW-kencijfers mag worden verwacht.

In de planvorming wordt rekening gehouden met 105 parkeerplaatsen voor De Branding en 214 voor het Strandhotel. In totaal dus 319 parkeerplaatsen. Dit voldoet dus aan de eisen (parkeernorm) uit Bijlage 10 van het Ontwikkelingsplan. Tevens wordt met behulp van de CROW-kencijfer berekening aangetoond dat er ook voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd indien we deze zouden bepalen aan de hand van CROW-publicatie 317.

	Aantal pp in plan	Norm Cadzand-Bad	Verschil	Advies CROW kencijfers	Verschil
De Branding	105	82		82	
Strandhotel	214	223		177	
Totaal	319	305	14	259	60

Conclusie: Het aantal te realiseren parkeerplaatsen van 319 voldoet ruimschoots aan de parkeernorm Cadzand-Bad (14 extra parkeerplaatsen) en aan het berekende benodigde aantal parkeerplaatsen conform de CROW-richtlijnen (60 extra parkeerplaatsen).